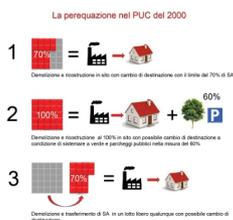


Il signor Rossi e la perequazione

Il signor Rossi e la perequazione

Ipotizziamo che il Sig. Rossi sia proprietario di un edificio a destinazione produttiva la cui attività sia oramai dismessa da tempo e che il fabbricato sia localizzato in pieno tessuto urbano; immaginiamo ancora che l'edificio abbia caratteristiche strutturali ed architettoniche difficilmente riconvertibili mediante un semplice intervento di recupero edilizio e quindi si profili l'opportunità di una demolizione della costruzione verificandosi una situazione di incompatibilità rispetto al contesto circostante.

Quali possibilità operative avrebbe avuto l'immaginario Sig. Rossi con il PUC approvato nel 2000?



[1]

Innanzitutto avrebbe potuto pensare ad una sua riconversione a destinazione residenziale mediante la demolizione e ricostruzione nello stesso sito. In questo caso, partendo da un edificio con caratteristiche incompatibili, avrebbe potuto però ricostruire il 70% della superficie oppure, in alternativa, il 100% della superficie qualora fosse stato possibile sistemare il lotto mediante la realizzazione di parcheggi e verde pubblici nella misura del 60% della superficie del lotto stesso.

Il Sig. Rossi avrebbe però potuto anche demolire il fabbricato e trasferire la relativa superficie, riconvertendola a funzione residenziale, nel limite del 70%, in un lotto libero localizzato in qualunque altra parte della città.

Il lotto liberato dalla demolizione avrebbe dovuto essere sistemato a servizi e parcheggi pubblici. L'operazione di nuova costruzione avrebbe potuto sfruttare inoltre la superficie agibile, iscritta in un apposito registro, proveniente da altre demolizioni totali o parziali di edifici localizzati in contesti cittadini diversi.

Con la variante al PUC del 2009 il Sig. Rossi avrebbe ancora potuto demolire e ricostruire l'edificio nello stesso sito, a parità di superficie agibile, cambiandone la destinazione verso la funzione residenziale; il trasferimento della superficie agibile in un altro ambito, avrebbe potuto avvenire limitando però la nuova costruzione a zone del tessuto urbano di riqualificazione, perimetrata nella cartografia del PUC. Tale operazione sarebbe stata possibile solo se l'area che ospitava il vecchio fabbricato, da demolire completamente, avesse presentato caratteristiche idonee per essere sistemata a servizi pubblici quali ad esempio una adeguata accessibilità e posizione rispetto al tessuto circostante di effettiva fruibilità ed interesse generale.



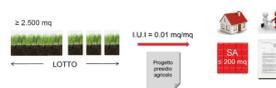
[2] **Il Sig. Rossi con il nuovo PUC**, ferma restando la demolizione e

ricostruzione in sito, potrebbe ancora usufruire della possibilità del trasferimento della superficie agibile ma, innanzitutto con il mantenimento della destinazione d'uso d'origine. Inoltre il trasferimento sarebbe limitato verso specifici Municipi, in termini di contiguità del territorio, e non più in maniera indiscriminata in qualunque altra parte della città. L'edificio produttivo dismesso del Sig. Rossi potrebbe essere quindi ricostruito in altra parte, solo nel rispetto delle funzioni ammesse dall'ambito; in sostanza solo la superficie agibile residenziale consente la realizzazione di edifici residenziali in altri contesti, comunque limitati a Municipi contigui e ad ambiti idonei alla riqualificazione.

L'operazione resta subordinata alla demolizione totale del fabbricato ed alla verifica dell'interesse pubblico alla sistemazione dell'area a servizi.

Un altro aspetto da porre in rilievo sul tema della perequazione urbanistica riguarda tutti i possibili signor Rossi proprietari di immobili interessati dalla realizzazione di infrastrutture e servizi pubblici. Essi avranno la possibilità di trovare accordi con la Civica Amministrazione per utilizzare la superficie agibile dei fabbricati oggetto di demolizione nell'ambito dei Distretti di trasformazione previsti dal nuovo PUC.

Gli ambiti di riqualificazione delle aree di presidio agricolo



Il signor Rossi e le aree di produzione e di presidio

[3]

Un'area di produzione e di presidio agricolo ha una vocazione principale, orientata al consolidamento delle attività produttive agricole e di allevamento, intendendo però salvaguardare, in determinate situazioni di sottoutilizzo agro-silvo-pastorale, la possibilità offerta a soggetti non imprenditori agricoli a titolo principale, di garantire comunque un presidio del territorio, anche mediante la realizzazione di una nuova costruzione a fini residenziali.

Per aver diritto alla nuova edificazione di edifici a destinazione residenziale aventi superficie agibile complessiva massima di 200 mq l'ipotetico Sig. Rossi dovrà innanzitutto disporre di un lotto minimo da asservire di 2.500 mq contigui.

Il lotto del Sig. Rossi dovrà però avere determinate peculiarità quali, ad esempio, non essere idoneo al pieno utilizzo per scopi produttivi agricoli e/o di allevamento in funzione della pendenza, della conformazione del lotto, delle caratteristiche del terreno, da avvalorare mediante la redazione di apposita documentazione; dovrà inoltre essere già dotato di accessibilità carrabile e collocarsi nell'ambito di un tessuto edilizio caratterizzato da insediamenti sparsi.

La proposta di edificazione presentata dal Sig. Rossi, corredata dalla descritta documentazione nonché da una convenzione finalizzata alla puntuale definizione degli interventi di presidio del territorio posti a suo carico, saranno oggetto di un puntuale aggiornamento della cartografia del PUC che, nel rispetto della vigente legge urbanistica regionale, sarà sottoposto al vaglio del Consiglio Comunale.

L'indice di utilizzazione insediativa è di 0,01 mq/mq; ciò significa che con un lotto di 10.000 mq, di cui almeno 2.500 mq contigui, sarà possibile edificare una superficie agibile di 100 mq.



URL di origine: <http://www.urbancenter.comune.genova.it/node/1047>

Links:

[1]

<http://www.urbancenter.comune.genova.it/sites/default/files/archivio/allegati/Immagini%20PUC2011/PerequazionePUC2000>

[2]

<http://www.urbancenter.comune.genova.it/sites/default/files/archivio/allegati/Immagini%20PUC2011/PerequazionePUCnuov>

[3]

<http://www.urbancenter.comune.genova.it/sites/default/files/archivio/allegati/Immagini%20PUC2011/RiqualificazioneAreeAg>